



n° 787

Le 7 juin 2006

RAPPORT
SUR LE PROJET DE LOI, N° 787,
PRONONCANT LA DESAFFECTATION AU BOULEVARD PRINCESSE
CHARLOTTE ET AU BOULEVARD DE FRANCE DE PARCELLES
DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT

(Rapporteur au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale :
M. Christophe SPILIOTIS-SAQUET)

Le projet de loi, n° 787, prononçant la désaffectation au Boulevard Princesse Charlotte et au Boulevard de France de parcelles dépendant du domaine public de l'Etat, a été transmis à notre Assemblée, le 5 octobre 2004. Il a été déposé à l'occasion de la séance publique du 15 octobre 2004, au cours de laquelle il a été procédé à son renvoi devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

La procédure de désaffectation dont nous avons à connaître ce soir est relative à trois parcelles du domaine public de l'Etat sises au Boulevard de France et

au Boulevard Princesse Charlotte, représentant une surface totale de 21,62 m² et se décomposant comme suit :

- parcelle située au rez-de-chaussée de l'immeuble « Spring Palace », côté Ouest, d'une superficie de 8,64 m² (article premier du projet de loi) : désaffectation de la cote + 58,71 N.G.M. (niveau plancher rez-de-chaussée) et jusqu'à la cote + 62,04 N.G.M. (niveau plancher 1^{er} étage) ;
- parcelle située au premier étage de l'immeuble « Spring Palace », côté Ouest, d'une superficie de 8,65 m² (article 2 du projet de loi) : désaffectation de la cote + 62,04 N.G.M. (niveau plancher 1^{er} étage) et jusqu'à la cote + 65,03 N.G.M. (niveau plancher 2^{ème} étage) ;
- parcelle située au deuxième étage de l'immeuble « Spring Palace » correspondant au rez-de-chaussée sur le boulevard de France, côté Ouest, d'une superficie de 4,33 m² (article 3 du projet de loi) : désaffectation de la cote + 65,03 N.G.M. (niveau plancher 2^{ème} étage) et jusqu'à la cote haute de la toiture terrasse de la bijouterie « Van-Hubrecht ».

La Commission des Finances et de l'Economie Nationale a procédé, ainsi qu'elle le fait à l'occasion de l'examen de chaque demande de désaffectation du domaine public de l'Etat dont elle est saisie en vertu de l'article 33 de la Constitution, à une analyse en termes d'avantages et d'inconvénients au regard de l'intérêt général du projet motivant cette désaffectation dès lors qu'il appartient à notre Assemblée d'apprécier le caractère bénéfique pour l'Etat de ce déclassement.

Le projet de loi présentement étudié correspond, dans les faits, à la régularisation d'une erreur d'implantation de l'immeuble dénommé « Spring Palace » remontant à sa construction, dans les années 1930, et ayant conduit à ce que ce bâtiment empiète depuis lors sur le domaine public de l'Etat.

La Commission a constaté que l'ensemble des propriétaires successifs dudit immeuble avait acquis les lieux de bonne foi. Il lui est également apparu que l'intérêt à intenter un recours judiciaire pour faire cesser l'occupation sans titre du domaine public était nul au regard, d'une part, de la faible surface d'empiètement et, d'autre part et surtout, du coût et de la durée prévisible de la procédure ainsi que des conséquences manifestement excessives qui découleraient d'un jugement ordonnant la destruction des édifices érigés sur les surfaces en cause, qui pourrait impliquer la destruction d'un pan entier de l'immeuble.

Par définition inaliénable et imprescriptible, le domaine public ne saurait souffrir d'aucun empiètement. Le Conseil National est donc parfaitement conscient de la nécessité de régulariser cette situation qui n'a que trop perduré depuis déjà plus de 70 ans.

Afin de définir une position équitable sur ce dossier, la principale question ayant animé les débats de la Commission consistait à savoir qui de l'Etat ou du constructeur originel avait engagé sa responsabilité dans l'erreur ayant généré l'empiètement, étant entendu que l'exposé des motifs du projet de loi précise que les propriétaires successifs du « Spring Palace » l'avaient acquis de bonne foi sans savoir que les parcelles constitutives de l'empiètement n'avaient jamais fait l'objet d'une quelconque régularisation.

C'est ainsi qu'à la suite d'un certain nombre de correspondances entre S.E. M. le Ministre d'Etat et notre Assemblée, il est apparu que la responsabilité de l'Etat n'était nullement engagée dans cette erreur. En effet, le « Spring Palace » a été édifié en infraction avec les dispositions du permis de construire sur le domaine public sans aucune autorisation de la part de l'Etat. Un procès verbal de contravention a d'ailleurs été dressé par un surveillant de voirie en septembre 1932. Cet empiètement a été une nouvelle fois constaté à la fin des années 1990, suite à un dégât des eaux, par l'expert désigné par le Tribunal de Première Instance.

Afin de mettre un terme à cette situation, le Gouvernement a donc déposé devant le bureau du Conseil National un projet de loi visant à désaffecter les volumes objets de l'empiètement afin qu'ils soient cédés à l'actuel propriétaire de l'immeuble pour une somme au demeurant fort dérisoire. Cette solution, qui ne saurait être confrontée au prisme de l'intérêt général présidant pourtant à toute désaffectation, ne peut satisfaire la majorité des Membres de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

Aussi, la Commission souligne-t-elle que les mètres carrés empiétant sur le domaine public devraient donner lieu à la conclusion d'une convention d'occupation précaire et révocable qui permettrait à l'Etat, à échéance de la destruction de l'immeuble, de récupérer la jouissance des surfaces visées, la nouvelle construction étant alors correctement réalignée.

Cette solution a l'avantage de préserver au mieux les intérêts de l'Etat pour l'avenir, dans l'éventualité future d'une opération immobilière sur ce site, tout en apportant une solution juridique adéquate permettant la régularisation de l'empiètement sur le domaine public de l'Etat.

Ainsi, malgré les arguments avancés par le Gouvernement quant à l'opportunité d'une désaffectation, une majorité des Membres de la Commission s'est prononcée en faveur de l'option consistant à régulariser cette situation par le biais de la conclusion d'une convention d'occupation précaire du domaine public, permettant à l'Etat de conserver la propriété de la parcelle concernée, sans en modifier l'usage par rapport à la situation actuelle.

C'est sur le fondement de ces observations que je vous invite, en ma qualité de rapporteur de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, à vous prononcer contre l'adoption de ce projet de loi.